

## Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Binnenhof 4  
2513 AA DEN HAAG

### Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Plesmanweg 1-6  
2597 JG Den Haag  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

T 070-456 0000  
F 070-456 1111

**Ons kenmerk**  
IENM/BSK-2013/117652

Datum 8 juli 2013  
Betreft beleidsreactie op Deloitte onderzoek naar de mogelijkheden voor een juridische basis voor een verplichte afdracht van een eventueel regionaal kantorenfonds

Geachte voorzitter,

Op verzoek van met name marktpartijen heeft het Rijk een onderzoek uit laten voeren naar de mogelijkheden voor een juridische grondslag voor een verplichte afdracht voor eventuele op te richten regionaal kantorenfondsen. In deze brief bied ik uw Kamer mede namens de minister van Economische Zaken, de minister en staatssecretaris van Financiën, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de minister voor Wonen en Rijksdienst mijn reactie aan op dit onderzoek.

Het onderzoek vloeit voort uit het *Convenant aanpak leegstand kantoren*. Dit convenant is door zowel marktpartijen als overheden ondertekend met als hoofddoel het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt. Over het convenant en de in het convenant opgenomen acties heb ik uw Kamer reeds op 28 juni 2012 per brief (*IENM/BSK-2012/124664*) geïnformeerd. Op 13 maart jl. heb ik uw Kamer per brief (*2013Z00483/2913D01570*) geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van het convenant.

In het convenant is aangegeven dat provincies, gemeenten, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Belang, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), CoreNet en Facility Management Nederland (FMN) gezamenlijk het initiatief kunnen nemen tot het oprichten van een regionaal of lokaal kantorenfonds als één van de mogelijke instrumenten bij een regionale aanpak van de kantorenmarkt.

De in het convenant omschreven doelstelling van regionale (of lokale) kantorenfondsen is om de sanering van verouderde, structureel leegstaande kantoren te stimuleren door vanuit het fonds een financiële compensatie te bieden aan eigenaren die besluiten hun bestaande kantoor te saneren, door ofwel sloop ofwel duurzame transformatie naar een andere functie. Een manier om het kantorenfonds te vullen is het heffen van een verplichte afdracht op eigendom van kantoren. Daarbij is in het convenant aangegeven dat een regionaal

kantorenfonds alleen kan worden ingesteld als er ruimtelijke beleidskaders zijn of worden afgesproken.

**Ministerie van  
Infrastructuur en Milieu**

Voorts is afgesproken dat het Rijk een onderzoek zou uitvoeren naar de mogelijkheden van een instrument, gebaseerd op de systematiek van de Experimentenwet Bedrijfsinvesteringszones (BIZ), dusdanig dat daarmee in bepaalde omstandigheden een wettelijke basis voor een verplichte afdracht aan een kantorenfonds ontstaat. De systematiek van de BIZ gaat uit van een – op basis van draagvlak gebaseerde – verplichting om af te dragen en zo free rider gedrag te voorkomen.

**Ons kenmerk**  
IENM/BSK-2013/117652

Als coördinerend bewindspersoon voor de aanpak leegstand kantoren, via het convenant aanpak leegstand kantoren, heb ik Deloitte gevraagd om dit onderzoek uit te voeren en de resultaten van dit onderzoek zijn reeds per brief naar uw Kamer gestuurd (*IENM/BSK-2013/77242*). Hieronder geef ik in het kort de hoofdconclusies en aanbevelingen uit het onderzoek van Deloitte weer.

Deloitte concludeert dat met een op de BIZ geïnspireerde regeling kan worden gekomen tot een verplichte afdracht aan kantorenfondsen. Hiervoor is volgens Deloitte een nieuwe heffing nodig, die een nieuwe wettelijke grondslag vereist. Deloitte geeft aan dat een regeling in de praktijk ook tegen bepaalde drempels zal aanlopen. Zo is de verwachting van Deloitte dat het ontwerpen van het wetsvoorstel en de invoering van een nieuwe heffing de nodige tijd in beslag zal nemen waarbij een langere periode dan bij invoering van de BIZ eerder in de rede ligt dan een kortere periode. Deloitte tekent tevens aan dat de opbrengst van een nieuwe heffing ter voeding van een regionaal kantorenfonds mogelijk lokaal hoger zal zijn dan de lokale Onroerendezaakbelasting (OZB).

Deloitte stelt dat er nader onderzoek zou moeten plaatsvinden naar de benodigde bijdragen om het fonds effectief te laten zijn. Hierbij dient enerzijds onderzocht te worden in welke mate kantooreigenaren bereid zijn bij te dragen en anderzijds hoe groot de financiële compensatie moet zijn om kantooreigenaren tot sloop en/of transformatie te bewegen. Daarnaast zou er onderzoek gedaan moeten worden naar mogelijke knelpunten op het vlak van mededinging: of en zo ja op welke wijze een regionaal kantorenfonds in strijd is met de mededingingsregels. Ook zou er onderzoek moeten plaatsvinden naar de exacte voorwaarden van de fiscale regeling en de problematiek rondom de heffingsgrondslag, -hoogte en dergelijke.

Ik concludeer uit het rapport van Deloitte dat door de onderzoekers aangegeven wordt dat er een juridische grondslag te creëren valt voor een verplichte afdracht, maar dat er voorafgaand aan het daadwerkelijk creëren van een wettelijke grondslag nog belangrijke vragen moeten worden beantwoord. Zowel juridisch/fiscaal, in de uitvoerings sfeer en in relatie tot de randvoorwaarden uit het convenant. Verder onderzoek op dit gebied heeft alleen zin als er werkelijk belangstelling en commitment is bij marktpartijen om de weg van een kantorenfonds in te gaan.

Zoals ik afgesproken heb met de convenantpartners, heb ik hen het rapport van Deloitte toegestuurd en zal ik de resultaten van het onderzoek met de convenantpartners bespreken in het Voortgangsoverleg kantorenconvenant, dat na de zomerperiode gepland is. Afhankelijk van de reactie – waarvoor draagvlak bij kantoreneigenaren vereist is – ben ik bereid samen met de convenantpartners

nadere verkenningen uit te voeren. Daarbij wil ik aanhaken bij concrete bestuurlijk gedragen initiatieven (provincie, gemeente(n), marktpartijen) uit ten minste één kantorenregio om een dergelijk fonds op te willen richten.

**Ministerie van  
Infrastructuur en Milieu**

**Ons kenmerk**  
IENM/BSK-2013/117652

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,

mw. drs. M.H. Schultz van Haegen